Isernhagen / Neuwarmbüchen

Isernhagen - 2 großzügige Zweifamilienhäuser auf 1.300 m² Grundstück

??????? ????????: 23352050-3

???? ??????: 750.000 EUR • ?????????: ca. 420 m² • ???????: 16 • ?????? ???: 1.310 m²

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?? ??? ?????

??????? ????????	23352050-3
?????????	ca. 420 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	16
????????? ??? ????????	12
????????	4
???? ??????????	1972

???? ??????	750.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.04.2033
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	239.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?? ???????

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?? ???????

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?? ???????

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

??? ????? ????????

Einmalige Gelegenheit für Anleger oder (Teil-)Eigennutzer in Isernhagen OT! Zwei identische Doppelhaushälften mit jeweils zwei 4-Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss (aktuell komplett vermietet) auf einem Grundstück von ca. 1.300 m², erbaut in massiver Bauweise in 1972 bzw. 1974. Beide Gebäudeteile sind voll unterkellert. Die linke Haushälfte verfügt über -2- Garagen, die rechte Haushälfte über -1- Garage. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. 110 m² Wohnfläche, die Wohnungen im OG jeweils über ca. 100 m² Wohnfläche. Beide Gebäudeteile wurden über die Jahre bei Bedarf baulich aktualisiert (u.a. mit einer Außendämmung und Klinkerverkleidung versehen). Zudem wird im 3. Quartal 2024 die Ölheizungsanlage komplett erneuert. Die Jahreskaltmiete beträgt aktuell ca. 39.300,00 € (durchschnittlich 7,80 €/m²) , sollte aber mittelfristig noch steigerbar sein. Aus Diskretionsgründen zeigen wir hier keine Innenaufnahmen, weitere Informationen erhalten Sie bei konkretem Interesse in einem persönlichen Gespräch.

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

????????????? ??? ???????

- Ölzentralheizung für beide Gebäude (im 3. Quartal 2024 erneuert)
- Terrassen mit Gartennutzung im EG
- Balkone im OG
- Gebäude verklinkert und gedämmt (2006)
- 3 Garagen

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Isernhagen mit insgesamt ca. 25.000 Einwohnern grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Hannover und gehört mit allen ihren Ortsteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover. Neben mehreren Breitensportvereinen und dem Golfclub Isernhagen hat der Reitsport in der Gemeinde Isernhagen eine herausragende Bedeutung. Die Doppelhaushälften befinden sich in bevorzugter Lage eines Ortsteils, Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Behörden, Ärzte etc. sind in einem Radius von 5 km erreichbar. Per Auto erreicht man das Zentrum der Landeshauptstadt Hannover in ca. 20 Minuten, den Endpunkt der U-Bahn Linie 3 in ca. 10 Minuten. Die Fahrtzeit von hier bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 23 Minuten.

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 239.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 23352050-3 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com